



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 10 del 18/01/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 dicembre 2012, n. 2752

Comune di Mola di Bari (BA). Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata della maglia C1.2 del PPA. Delibera di CC n. 38 del 01.08.2006. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P Ditta: Iniziativa Imprenditoriale srl Unipersonale di Claudio D'Chiutiis" ed altri.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e confermata dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

Visto:

- L'art. 5.03 delle NTA del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n. 6 del 11.01.2001;
- La LR 24.07.2012, n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012);

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

- Con nota protocollo n. 2078 del 28.02.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 2835 del 19.03.2012, il CUR ha richiesto a codesto ufficio il parere di competenza in merito al Piano di Lottizzazione di cui in oggetto.
- La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:
 - Nota comunale prot. 27942 del 22.10.2010 ed atti ed elaborati tecnici nella stessa nota elencati;
 - Tav OR - Relazione Tecnica - Rilievo Fotografico;
 - Allegato 1 - Piano Finanziario;
 - Allegato 2 - Schema di Convenzione;
 - Allegato 3 - Relazione Geologica e Geotecnica;
 - Tav 1R - La maglia nel PRG e nel PPA;
 - Tav 2R - Planimetrie: Catastale - Stato dei Luoghi-Calcolo Superficie maglia d'intervento;
 - Tav 3R - Lotti Edilizi e standards urbanistici;
 - Tav 4R - Planimetrie Generali e Planovolumetrico;
 - Tav 5R - Profili e Sezioni;
 - Tav 6R - Servizi a rete preesistenti e di progetto;
 - Tav 7R - Tipologie Edilizie;
 - Tav 8R - Assegnazioni;
 - Nota SUR prot. 14893 del 05.11.2010;
 - Nota comunale prot. 30257 del 18.11.2010;
 - Nota prot. 1928 del 10.02.2012 della Soprintendenza BAP di Bari.

- Con nota protocollo n. 1928 del 10.02.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 1611 del 14.02.2012, la Soprintendenza BAP di Bari ha espresso, in merito al Piano di Lottizzazione di cui in oggetto, parere favorevole a condizione.
- Con nota protocollo n. 4331 del 10.05.2012 il Servizio Assetto al Territorio ha trasmesso al SUR e al Comune di Mola di Bari, proprio parere istruttorio favorevole con prescrizione in merito al Piano di Lottizzazione di cui in oggetto.
- Con nota protocollo n. 9192 del 28.06.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 6431 del 10.07.2012, la Soprintendenza BAP di Bari ha espresso parere favorevole condizionato in merito al Piano di Lottizzazione di cui in oggetto modificato in ottemperanza alle prescrizioni contenute del precedente parere n. 1928 del 10.02.2012 e confermando sia le ulteriori proprie prescrizioni, sia quelle formulate da codesto Ufficio scrivente con nota n. 4331 del 10.05.2012.
- Con nota n. 19650 del 16.07.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 7303 del 06.08.2012, il Comune di Mola di Bari, ha trasmesso la richiesta di “parere paesaggistico” ai sensi dell’ari 5.03, relativamente alla soluzione progettuale del Piano di Lottizzazione in oggetto adeguato al parere condizionato n. 1928 del 10.02.2012.della Soprintendenza BAP di Bari.
- La documentazione trasmessa con detta nota n. 19650 del 16.07.2012, risulta costituita dai seguenti elaborati:
 - Tav 0R - Relazione Tecnica - Rilievo Fotografico;
 - Allegato 1 - Piano Finanziario;
 - Allegato 2 - Schema di Convenzione;
 - Allegato 3 - Relazione Geologica e Geotecnica;
 - Tav 1R - La maglia nel PRG e nel PPA;
 - Tav 2R - Planimetrie: Catastale - Stato dei Luoghi-Calcolo Superficie maglia d’intervento;
 - Tav 3R - Lotti Edilizi e standards urbanistici;
 - Tav 4R - Planimetrie Generali e Planovolumetrico;
 - Tav 5R - Profili e Sezioni;
 - Tav 6R - Servizi a rete preesistenti e di progetto;
 - Tav 7R - Tipologie Edilizie;
 - Tav 8R - Assegnazioni;
- La LR 24.07.2012 n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012), ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale, con nota n. 9287 del 13.09.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 9169 del 27.09.2012, il Servizio Urbanistica ha trasmesso il fascicolo degli atti tecnico-amministrativi in merito al Piano di Lottizzazione in oggetto. Nella predetta nota inviata per conoscenza al Sig. Sindaco del comune di Mola di Bari, il SUR citando propria nota n. 2078 del 28.02.2012, chiedeva il parere dell’Ufficio Sismico regionale.

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo in parola prevede la sistemazione urbanistica mediante Piano di Lottizzazione della maglia tipizzata “Zona Residenziale di Espansione CI-Intensiva - Tipi edilizi plurifamiliari”dal vigente PRG del Comune di Mola di Bari (BA).

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. N. 7-7A part. 2022, 2070, 2072, 129, 231,639, 570, 574, 571, 575, 576, 240, 344.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico - edilizi più significativi:

- Superficie territoriale mq 8336,00
- lft mc/mq 2
- lff mc/mq 4
- Volumetria di progetto mc 16.669,6

- N.max piani n 3+piano terra
- H max m 12,35
- Standard mq 3008,00

Dalla documentazione trasmessa si rileva che la zona territoriale omogenea "C1.2" interessata dal programma costruttivo, compresa tra le sedi viarie persistenti via De Gasperi, via Di Crollalanza, Corso Italia, via Moro, è costituita da tre lotti individuati negli elaborati grafici con i nn 1, 2, 3.

Nel dettaglio la maglia è interessata da superfici e volumetrie già edificate, presenti sul fronte di via De Gasperi e su Corso Italia, nonché da una Stazione di Servizio Carburanti con annesso fabbricato allo stato rustico.

La proposta progettuale di cui trattasi prevede la realizzazione su tre distinti lotti, di corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale con tipologie plurifamiliari del tipo in linea, i cui schemi sono rappresentati nella Tav. 7R "Tipologie Edilizie". In riferimento alle altezze e ai numeri dei piani fuori terra degli edifici così come previsti dalla nuova proposta progettuale formulata in ottemperanza al parere condizionato n. 1928 del 10.02.2012 Soprintendenza BAP di Bari e condiviso dall'ufficio scrivente con nota n. 4331 del 10.05.2012 si rileva dalla documentazione trasmessa che è stato eliminato il quinto livello fuori terra e che pertanto l'altezza complessiva degli edifici è pari a quattro livelli fuori terra, per un'altezza massima pari a 12,35 m. Nel dettaglio:

- il lotto n.1 prevede a piano terra locali commerciali e i tre piani superiori a residenza;
- il lotto n. 2 prevede a piano terra locali da destinare in parte a locali commerciali e in parte a parcheggio e i tre piani superiori a residenza;
- il lotto n. 3 prevede l'edificio prospiciente a Corso Italia quattro piani fuori terra da destinare a residenza (compreso il piano rialzato) mentre per l'altro edifici il piano terra destinato a parcheggio e gli altri tre piani a residenze.

Nel lotto n. 3 stante le previsioni del vigente PPA è prevista circa il 43% della volumetria residenziale per Edilizia Residenziale Popolare.

In riferimento alle aree a standard queste sono individuate a Sud-Ovest della maglia, così come rappresentate nella tavola n. 3R "Lotti Edilizi e standard urbanistici".

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Premesso che:

Premesso che nella Tav. 0R" Relazione Tecnica, (pag. 9) trasmessa con nota comunale prot. 27942 del 22.10.2010, viene dichiarato che: "la maglia in oggetto, ai sensi del comma 5.2, in quanto tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come zona omogenea "c" ed inclusa in un Programma Pluriennale di Attuazione approvato alla data del 06.06.1990 è da considerarsi "Territorio Costruito".

Dagli elaborati trasmessi, nonché dalla copia di Delibera di Consiglio Comunale n 96 del 14.07.1987 di Approvazione del 1° PPA e dai suoli allegati, si rileva che la maglia oggetto d'intervento, ricade tra le aree da attuarsi nel successivo triennio.

Pertanto ai sensi del punto 5.2 dell'ad 1.03, delle NTA del PUTT/P, la maglia C1.2 è da considerarsi all'interno dei cosiddetti "Territori Costruiti", aree per le quali ai sensi dell'art 1.03 delle NTA del PUTT/P, non trovano applicazione le norme di tutela contenute al Titolo II "Ambiti Territoriali Estesi" e al Titolo III "Ambiti Territoriali Distinti".

Valutazione della compatibilità paesaggistica

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento, in cui l'intervento andrà a collocarsi, risulta posizionato a Sud-Ovest del Comune di Mola di Bari, in una zona prevalentemente urbanizzata.

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, è rilevabile nelle componenti residuali che in passato strutturavano il paesaggio agrario periurbano costiero del Comune di Mola di Bari, con orti e frutteti (ficheti e uliveti). Attualmente, seppur l'area è in parte incolta, permangono i segni della passata

conduzione agricola, quali alberature stradali e poderali associate a pareti a secco che costituiscono quinte vegetali meritevoli di tutela.

In particolare l'area posta tra via Moro e Via Crollalanza, si caratterizza per una compagine arborata di uliveti consociati a ficheti incolti (part. 2020, 2072).

Le suddette componenti che connotano l'ambito paesaggistico di riferimento, in merito all'area d'intervento hanno, valore residuale data la prossimità che essa ha con il contesto urbano, e pertanto rappresentano ultima testimonianza da salvaguardare della struttura paesaggistica preesistente e nel contempo elementi della rete ecologica locale.

Nel dettaglio in riferimento alle compagini arborate in ottemperanza alla richieste della Soprintendenza BAP di Bari con nota del 04.05.2011 prot n. 5471 così come riportata a pag. 8 della Relazione Tecnica, "si dovrà procedere ad un rilievo delle alberature presenti che dovranno essere il più possibile salvaguardate".

A seguito della suddetta richiesta dalla documentazione trasmessa nello specifico nella Relazione Tecnica, è stata trasmessa la "Planimetria Stato dei Luoghi, alberature esistenti" individuando come riportato in legenda le relative essenze ossia, ulivo, fico, carrubo, fico d'India, mandorlo, agrumi. Stante a quanto dichiarato dai progettisti nella Relazione Tecnica a pag. 19 "dall'analisi del rilievo puntuale delle alberature si ritiene opportuno conservare, durante la esecuzione del Piano, il carrubo e tutti gli ulivi presenti in loco; per quanto concerne le altre essenze (alberi di fico, cespugli di melograno e fichi d'india), tipiche della flora locale, le stesse saranno salvaguardate, compatibilmente con le trasformazioni edilizia, nella realizzande aree di pertinenza dei lotti a realizzarsi e in quelle destinate a standards, così come indicato nella Tav n.4R - Planimetria generale e piani volumetrico".

In riferimento ai muri di confine fra i lotti sono previsti in particolare del tipo a "secco" secondo la tipologia locale così come indicato a pag. 19 della relazione tecnica, mentre come indicato nelle norme tecniche di attuazione la recinzione dei lotti prospicienti le strade in c.a o in muratura per un altezza di 1,00 m con sovrastante rete metallica tipo "Orsogrill" che raggiunga un'altezza complessiva non superiore a 2.00 dal piano marciapiede o dal piano di sistemazione esterna del lotto.

(Indirizzi e prescrizioni)

In relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole, con le sottoindicate prescrizioni, il cui rispetto deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica:

Prescrizioni:

- salvaguardare integralmente la compagine arborata posta nella zona adiacente via A. Moro, (part. n. 2072, 2070, 2022 Fg 7-7A);.
- salvaguardare le quinte arbustive e arborate presenti trasversalmente nell'area d'intervento per non alterare il valore di corridoio ecologico. Pertanto a tal fine:
 - non sia modificato il tratto arborato a cavallo della particella catastale n. 344 con le particelle nn. 240, 576, 575, 574, prevedendo il reimpianto nelle immediate vicinanze degli esemplari di fico per i quali si prevede l'espianto;
 - sia realizzato un solo attraversamento pedonale ai locali commerciali previsti al piano terra del lotto n. 1, in riferimento alla quinta arborata in affaccio su Corso Italia;
- salvaguardare tutte le alberature presenti nell'area oggetto di intervento, e dove non è possibile, provvedere all'espianto e successivo reimpianto all'interno della stessa area di lottizzazione. Viene fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 14/07 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia.
- salvaguardare i muretti a secco, presenti nell'area d'intervento conservandone le caratteristiche materiche e formali, pertanto se interessati direttamente dalle opere in progetto, devono essere oggetto di interventi di recupero finalizzati a ripristinare lo stato originale attraverso lo smontaggio e rimontaggio delle parti degradate. Al fine di non compromettere il valore di corridoio ecologico sono vietate le risarciture realizzate con materiali impropri come cemento, laterizi, calcestruzzo, ecc. Durante la fase di

smontaggio, si dovrà aver rispetto della vegetazione esistente e cura di collocare le pietre nel cantiere filare per filare, in modo ordinato, per facilitare la successiva ricollocazione a secco delle pietre.

- la realizzazione di tutte le nuove recinzioni comprese anche quelle prospicienti le strade deve avvenire esclusivamente con murature a secco di altezza tra 80/100 cm in pietra locale secondo le tecniche tradizionali. Al fine di garantirne la valenza di corridoi ecologici, la realizzazione delle predette murature deve avvenire senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista. E' vietato altresì l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche tipo "Orso grill", e simili, ghiera in ferro battuto.

- la sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati (parcheggi, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, aree di pertinenza dei tre lotti), deve avvenire esclusivamente con:

- materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici.

- specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio pubblico queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;

- dotare l'area d'intervento di sistemi di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche superficiali per impedire che si verifichino fenomeni incontrollati di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;

- utilizzare stessi colori di facciata, materiali e relativi rivestimenti per ogni singolo corpo di fabbrica ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;

- realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico".

Indirizzi:

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:

- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;

- sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:

- la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc. Nello specifico è da escludersi l'utilizzo sui prospetti, o su parte di essi, di facciate continue riflettenti o facciate ventilate in metallo in quanto contribuiscono a rimettere verso gli altri edifici una notevole quantità di radiazione solare e ad innalzare le temperature superficiali all'esterno;

- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;

- la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.

- nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n. 2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).

- In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:
 - il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
 - la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
 - l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
 - l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
 - al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

(Adempimenti finali)

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale, ivi compresa la procedura VAS di cui D.Lgs n. 152 del 2006 e s.m.i. e il parere dell'Ufficio Sismico Regionale richiesto dal SUR con note n. 2078 del 28.02.2012 e n. 9287 del 13.09.2012

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01 E S.M. E I.”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di MOLA DI BARI (BA), relativamente al Piano di Lottizzazione della maglia C1.2 dello strumento generale di MOLA DI BARI (BA), il parere paesaggistico

favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni riportati al punto "Indirizzi e prescrizioni" fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione.

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla ditta interessata "Iniziativa Imprenditoriale srl Unipersonale di Claudio D'Chiutiis"

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di MOLA DI BARI (BA).

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola
